

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石井不動産鑑定事務所
青梅(都)-13	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
鑑定評価額	8,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,600 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 2日	(6) 路線 価	[令和 4年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		青梅市黒沢一丁目 1 0 8 番 3 外				地積 (㎡)	209 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40, 80) 高度(1種)			
	1.5:1	住宅 L S 2		畑が散在し、在来住宅と新興住宅がある 住宅地域		南4m市道	水道、 下水	東青梅 3.4km		(その他) 土砂警戒			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 0 m、北 40 m				標準的使用		戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 12 m、規模				200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	最低限敷地面積 1 2 0 ㎡		街 路	基準方位北、4 . 0 m市道	交通 施設	東青梅駅 北方3.4km		法令 規制		1 低専 (40, 80) 高度(1種) 土砂警戒	
	地域要因の 将来予測	山林に近接する住宅地域であるが、地域要因に大きな変動はないので、現状を維持するものと予測する。地価は低位にあり、横這いで推移していくと予測される。											
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的要因	方位	+5.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		42,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は青梅市及び周辺市町村を含む西多摩地域のＪＲ青梅線、五日市線及び八高線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の在住者や勤労者と考えられるが、取引は少ない。最寄り駅や生活利便施設からも距離があり需要はやや弱い。新築戸建て住宅は少ないが２０００万円弱程度が中心と推測される。土地は５００から１０００万円程度が市場の中心価格帯である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は周囲に畑等も散見される戸建住宅を中心とした住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心となっている。貸家、アパート等への投資目的の取引はほとんど見られない。賃貸市場は未成熟であり、市場参加者の行動や、想定の実現性を考慮した結果、収益価格の試算は行わず、規範性のある取引事例を採用した比準価格を標準として、標準地との検討及び地価変動率や不動産市場の動向も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 規 格 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 青梅-12		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +3.0 +6.0 0.0 0.0
	公示価格 44,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [109.2]	[105.0] 100	42,700						
(9) 指定 基準地 からの 検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 42,600 円/㎡				価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	一般的 [要 因] 市内の人口は減少傾向で、高齢化率は上昇傾向。不動産市場の先行きは不透明であるが、コロナ禍の影響は落ち着きつつある。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地 域 [要 因] 利便施設への接近に劣る住宅地域であり、主だった地域要因に大きな変動はない。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					個別的 [要 因] 個別的要因に変動はないが、上記（１） 法令上の規制等のほか最低限敷地面積 1 2 0 ㎡の規制がある。							